

Gemeinde **Alling**
Lkr. Fürstenfeldbruck

Bebauungsplan „Holzkirchen Ost“

Planung **PV** Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München
Körperschaft des öffentlichen Rechts
Arnulfstraße 60, 3. OG, 80335 München
Tel. +49 (0)89 53 98 02 - 0, Fax +49 (0)89 53 28 389
pvm@pv-muenchen.de www.pv-muenchen.de

Bearbeitung Mergenthaler, Kieweg QS: Jäger

Aktenzeichen ALI 2-46

Plandatum 24.02.2026 (Vorentwurf)



Begründung

Inhaltsverzeichnis

1.	Anlass und Ziel der Planung	3
2.	Plangebiet	3
3.	Planungsrechtliche Voraussetzungen	4
	Flächennutzungsplan.....	4
4.	Städtebauliches Konzept	5
5.	Planinhalte	6
5.1	Art der baulichen Nutzung	6
5.2	Maß der baulichen Nutzung	6
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	7
5.4	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	7
5.5	Bauliche Gestaltung	7
5.6	Verkehr und Erschließung	8
5.7	Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz	8
5.8	Flächenbilanz	10
6.	Artenschutz und Klimaschutz, Klimaanpassung	10
7.	Hinweise zur Umsetzung	11
Anlagen		12
	Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung	12

1. Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Alling sieht sich weiterhin mit einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum konfrontiert. Daher möchte sie dem hohen Siedlungsdruck und knappen Bauland in der Region durch die Schaffung von neuem Wohnraum entgegenwirken.

Anlass der vorliegenden Planung ist die Realisierung eines neuen Baugebiets am östlichen Ortsausgang von Holzkirchen. Die Fläche steht der Gemeinde aktuell zur Entwicklung eines Wohngebiets zur Verfügung und rundet den vorhandenen Siedlungskörper ab. Mit der Realisierung soll die weiterhin große Nachfrage nach Einfamilien- und Doppelhäusern in der Gemeinde gedeckt und damit die im Ortsteil Holzkirchen vorhandene kleinteilige und ortstypische Bebauung fortgesetzt werden. Die dafür vorgesehene Fläche grenzt an den Siedlungsbereich an, liegt jedoch im planungsrechtlichen Außenbereich. Für die Verwirklichung des Ziels ist daher die Aufstellung eines Bebauungsplans mit paralleler Flächennutzungsplanänderung erforderlich.

Der Gemeinderat Alling hat in seiner Sitzung am 22.07.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans „Holzkirchen Ost“ beschlossen und die Ausarbeitung dem Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (PV) übertragen.

2. Plangebiet

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.500 m² und befindet sich am östlichen Ortsrand von Holzkirchen, an der Einmündung der Erschließungsstraßen Parsbergstraße und Weiherstraße. Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich die Grundstücke mit den Flurnummern 2699/TF, 2699/6/TF, 2803/TF.

Das Plangebiet weist im südlichen Bereich eine nahezu ebene Topographie auf. Von Nordwesten nach Südosten fällt dieses um ca. 1,3 m leicht ab. Es wird derzeit vorwiegend als intensive Ackerfläche und in geringem Maße als extensive Wiese genutzt. Entlang der Parsbergstraße erstreckt sich eine Baumreihe auf einem angrenzenden Wiesenstreifen. Die nördlich und westlich angrenzende Wohnbebauung wird überwiegend durch eine kleinteilige Einfamilienhausbebauung geprägt. Südlich des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Abb. 1 Lage des Plangebiets (rot), ohne Maßstab, eigene Darstellung nach Geobasisdaten © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand 02/2026

Das Plangebiet ist technisch und verkehrlich über die westlich verlaufende Parsbergstraße sowie über die nördlich verlaufende Weiherstraße angeschlossen. Für die innere Erschließung des südlichen Teilbereichs ist eine neue Erschließungsstraße mit einem Wendehammer am Ende erforderlich.

Eine Anbindung an den ÖPNV ist durch die Buslinie 852, mit der Haltestelle „Alling Holzkirchen“ fußläufig in ca. 50 m gegeben. Diese befindet nördlich der Kreuzung Parsbergstraße/ Weiherstraße.

Zur Klärung der vorhandenen Bodenverhältnisse wird aktuell noch eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse werden im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 2 BauGB ergänzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Alling, i.d.F. vom 15.06.1993, ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Norden grenzt unmittelbar ein Allgemeines Wohngebiet an, im Westen ein Dorfgebiet. Im östlichen Bereich des Plangebiets entlang der Parsbergstraße ist eine 20 kV Hochspannungsfreileitung dargestellt, die mittlerweile nicht mehr vorhanden ist. Ferner ist die alleeartige Baumstruktur entlang der Parsbergstraße als Ziel festgehalten.

Damit sich entsprechend § 8 Abs. 2 Satz1 BauGB der vorliegende Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickeln kann, wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan geändert (16. Änderung).

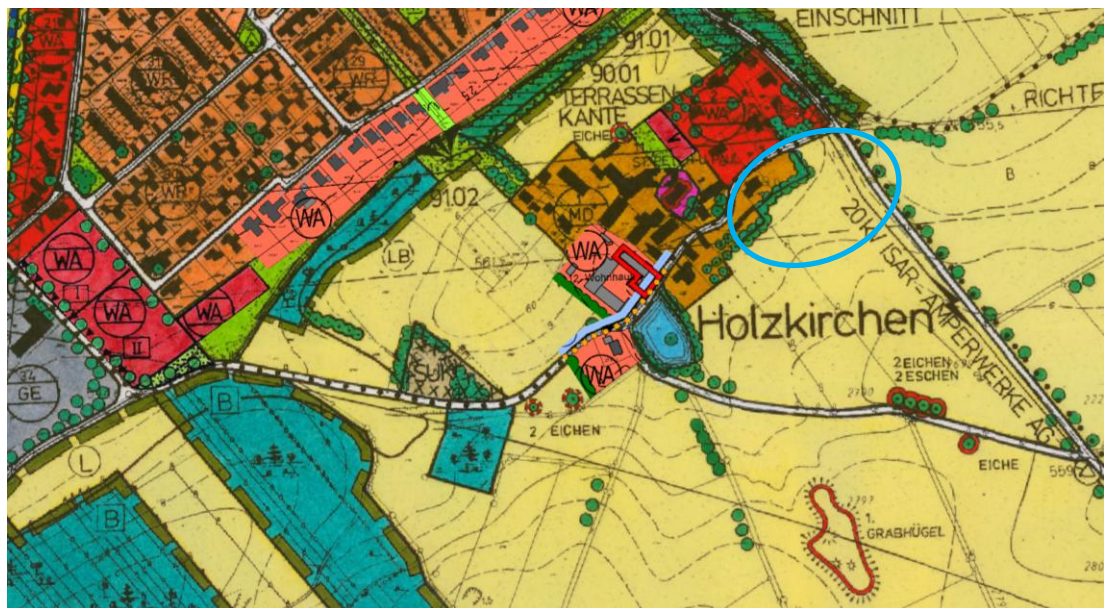


Abb. 2 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan mit Lage des Plangebiets, ohne Maßstab

4. Städtebauliches Konzept

Als Grundlage für den vorliegenden Bebauungsplan wurden vom Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum (PV) unterschiedliche städtebauliche Entwürfe erstellt und mit dem Gemeinderat diskutiert. Nachfolgende Variante V3 dient schließlich als Vorlage für die Erstellung des Bebauungsplans.

Ziel der Gemeinde ist es, am östlichen Ortsrand von Holzkirchen zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Hierbei soll sich das neue Baugebiet harmonisch in die vorhandene Bebauung einfügen und dabei vor allem den derzeit dringend benötigten Bedarf an Doppelhäusern decken. Hierfür sind im Plangebiet neben den zwei Einzelhäusern im Nordosten und Südwesten weitere acht Doppelhäuser vorgesehen. Die Grundflächen der Einzelhäuser belaufen sich auf max. 120 m² und die der Doppelhäuser auf max. 140 m². Zur Reduzierung der Versiegelung bei gleichzeitiger Schaffung von Wohnraum für eine Einliegerwohnung sollen zukünftig zwei Vollgeschosse sowie ein ausbaubares Dachgeschoss möglich sein.

Die beiden nördlichen Bauparzellen sind bereits über die bereits vorhandene Weiherstraße erschlossen. Die Erschließung des südlichen Bereichs erfolgt über eine neue Erschließungsstraße, die im Osten an die Parsbergstraße anschließt und im Westen in einem Wendekreis endet. Zur Sicherung einer langfristigen Durchwegung nach Westen ist es das Ziel der Gemeinde, eine entsprechende Erschließung vorzusehen. Zur Verbesserung der fußläufigen Durchwegung des Plangebiets ist im zentralen Bereich des Plangebiets ein Fußweg nach Norden zur Weiherstraße vorgesehen. Der ruhende Verkehr wird für die Einzel- und Doppelhäuser oberirdisch angeordnet.

Der Erhalt der alleeartigen Baumstruktur entlang der Parsbergstraße wird im städtebaulichen Entwurf überwiegend berücksichtigt. Lediglich im Bereich der neuen Zufahrt des Baugebiets kommt es zu einer geringfügigen Reduzierung. Zur verträglichen Einbettung in die Landschaft ist im südlichen Bereich des Plangebiets eine großzügige Ortsrandeingrünung vorgesehen.



Abb. 3 Städtebaulicher Entwurf Variante V3, ohne Maßstab, Quelle: PV München

5. Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Die nach § 4 Abs. 2 BauGB allgemein zulässigen Nutzungen sind innerhalb des Plangebiets zulässig. Hiermit wird die Zweckbestimmung eines allgemeinen Wohngebiets gewahrt, indem auch wohnaffine Nutzungen zulässig sind. Ausnahmsweise zulässige Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig. Sie ließen sich in die umgebenden Strukturen nicht einfügen und sind auch für eine Ortsrandlage nicht geeignet.

Ergänzend wird die Anzahl der maximal zulässigen Wohnungen festgesetzt. Für die Einzelhäuser und Doppelhaushälften sind jeweils 2 Wohnungen zulässig. Gemäß dem städtebaulichen Konzept und Ziel ist es somit möglich, in einer Doppelhaushälfte eine Wohneinheit mit einer Wohnfläche über 80 m² (zwei Stellplätze) sowie zwei kleiner Wohnungen (jeweils < 80 m² Wohnfläche) mit ebenfalls zwei erforderlichen Stellplätzen zu errichten, Dabei ist die maximale Versiegelung des Grundstücks sowie die gültige Stellplatzsatzung zu berücksichtigen. Durch die Festsetzung wird sichergestellt, dass ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr, für bauliche Nebenanlagen und als begrünte Gartenflächen vorhanden sind.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird aus einer Kombination von maximaler Grundfläche (GR), Wandhöhe (WH) und Gesamtversiegelung festgesetzt.

Zur Festsetzung der zulässigen Grundfläche wurden die Bebauungsmöglichkeiten auf den einzelnen Grundstücken im Rahmen des städtebaulichen Entwurfs eingehend untersucht. Auf dieser Basis wurden von der Gemeinde Grundflächen für die Einzelhäuser von 120 m² und für die Doppelhäuser von 70 m² je Doppelhaushälfte als noch verträglich erachtet. Die Zuordnung der Festsetzungen zur Grundfläche sowie deren Überschreitungsmöglichkeiten wurde durch Abgrenzung der konkreten Bezugsflächen vorgenommen.

Für die notwendigen Flächen für Außenwohnräume (wie Außentreppen, Balkone, Terrassen und Vordächer) wird gem. § 16 Abs.5 BauNVO eine extra Grundfläche festgesetzt.

Zur Begrenzung der Gesamtversiegelung wird für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO) eine Überschreitung der Grundflächen geregelt. Dadurch bleiben für alle Grundstücke ausreichend Flächen für die gärtnerische Gestaltung übrig.

Zusätzlich zur Grundfläche wird eine maximal zulässige Wandhöhe von 6,5 m festgesetzt. Die Wandhöhe für die Parzellen 1, 2 und 3 wird gemessen vom festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Für die Parzellen 4-18 wird die Wandhöhe vom höchsten Punkt der Straßenoberkante im Bereich des Bauraums bis zum traufseitigen Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante Dachhaut gemessen. Der Erdgeschossroh-Fußboden darf max. 0,3 m über dem Höhenbezugspunkt liegen.

Zur Sicherstellung einer einheitlichen städtebaulichen Struktur ist bei Doppelhäusern die max. zulässige Wandhöhe zwingend festgesetzt. Damit wird ein zu großer Versatz

zwischen den Gebäuden vermieden und ein einheitlicheres Bild erzeugt.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte offene Bauweise innerhalb des Plangebiets gewährleistet eine Mischung unterschiedlicher Wohnformen in Einzel- und Doppelhäusern und entspricht der umliegenden Bebauung. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch baukörperbezogene Bauräume festgesetzt. Diese orientieren sich am erarbeiteten städtebaulichen Entwurf.

Die Bauraumtiefen berücksichtigen die festgesetzten Grundflächen für die Wohngebäude mit ihren Außentreppen, Balkonen und Terrassen. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs.3 BauNVO geringfügige überschritten werden.

Die notwendigen Abstandsflächen nach Art. 6 BayBO sind zu beachten, um eine ausreichende Belichtung, Besonnung, Brandschutz und Sozialabstand zu gewährleisten.

5.4 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

Im gesamten Plangebiet sind die Flächen für Garagen und Carports festgesetzt. Garagen und Carports müssen mit ihrer Einfahrtseite einen Mindestabstand von 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie (Stauraum) einhalten.

Offene, nicht überdachte Stellplätze sind hingegen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung sind für die Zufahrten und offenen Stellplätze nur versickerungsfähige Beläge zu verwenden. Innerhalb von Baugrundstücken sind unbebaute Flächen wasseraufnahmefähig zu gestalten bzw. nicht zu versiegeln.

Die Anzahl der Stellplätze richtet sich nach der jeweils gültigen Stellplatzsatzung der Gemeinde Alling.

Darüber hinaus dürfen Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO (z.B. Gartenhäuser, etc.) bis zu einer Größe von 10 qm je Baugrundstück auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Die freie Platzierung der Nebenanlagen soll einer besseren Nutzung der Gartenflächen dienen. Allerdings ist auch hier die festgesetzte max. Gesamt-Grundflächenzahl zu beachten.

Die Festsetzung einer maximalen Wandhöhe für Garage/Carports und Nebenanlagen auf 3,0 m sowie deren Dachgestaltung dient ferner dazu, um diese auch zukünftig als untergeordnete Anlagen wahrzunehmen. Ebenso werden gestalterische Festsetzungen aus Gründen des Ortsbilds getroffen.

5.5 Bauliche Gestaltung

Das Baugebiet bildet den neuen südöstlichen Ortsrand von Holzkirchen. Aufgrund dieser besonderen städtebaulichen Situation wurden entsprechend des Art. 81 BayBO zur Sicherung des Ortsbildes gestalterische Festsetzungen getroffen.

Für die Dächer der Hauptgebäude werden ortsteiltypisch symmetrische Satteldächer festgesetzt. Für diese sind Dachneigungen von 20° bis max. 30° festgesetzt. Zur Vermeidung von untypisch großen Giebeln verläuft die Firstrichtung der Gebäude parallel zur Längsseite der Gebäude. Diese werden zudem durch die ortsbildprägenden Vorschriften zu Dachdeckungsmaterialien ergänzt. Damit wird trotz höherer Gebäude am Ortsrand eine für den Ortsteil Holzkirchen typische Dachlandschaft erhalten. Um dies

auch bei Doppelhäusern zu gewährleisten, sind die aneinander angrenzenden Doppelhaushälften mit gleicher Dachdeckung und Dachneigung auszuführen.

Dachaufbauten sind lediglich in Form eines Zwerchgiebels zulässig und ermöglichen so eine untergeordnete Wohnnutzung im Dachgeschoss. Dacheinschnitte sind unzulässig. Damit wird eine ruhige Dachlandschaft innerhalb des Quartiers gewährleistet.

Die städtebaulich wirksame Firsthöhe regelt sich damit im allgemeinen Wohngebiet durch eine Kombination aus den Festsetzungen Wandhöhe, Dachneigung und einer max. Gebäudetiefe.

Des Weiteren sind zukünftig Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dächern zu errichten. Dies dient der Energieeinsparung dienen und wirkt damit dem Klimawandel entgegen.

5.6 Verkehr und Erschließung

5.6.1 Verkehrserschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über die Weiherstraße im Norden sowie die Parsbergstraße im Osten. Die interne verkehrliche Erschließung erfolgt über eine neue öffentliche Verkehrsfläche.

Die neue öffentliche Verkehrsfläche verläuft parallel zur Weiherstraße und endet in einem Wendekreis. Damit erfolgt eine gute verkehrliche Durchwegung, die durch einen Fußweg zur Weiherstraße in zentraler Lage des Plangebiets ergänzt wird.

Für die Zufahrten und nicht überdachten Stellplätze sind ausschließlich versickerungsfähige Beläge festgesetzt. Die Festsetzung zielt unter anderem auf die Reduzierung der Versiegelung ab und hat damit positive kleinklimatische Effekte. Darüber hinaus trägt sie auch zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes bei, insbesondere im Hinblick auf Starkregenereignisse. Um die potenziellen Folgen von Starkregenereignissen zu minimieren, sind die Flächen für oberirdische Stellplätze, Grundstückszufahrten sowie Zuwegungen außerhalb von Verkehrsflächen mit versickerungsfähigen Belägen anzulegen. Diese Flächen tragen zu einem nachhaltigen Starkregenmanagement bei, indem sie Regenwasser versickern lassen und speichern können. Mit dieser Festsetzung wird daher eine Maßnahme umgesetzt, die unter anderem dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dient (§1 Abs. 5 BauGB).

5.7 Grünordnung, Eingriff, Ausgleich, Artenschutz

5.7.1 Festsetzungen zur Grünordnung

Entlang der Parsbergstraße ist eine alleeartige Baumstruktur vorhanden. Mittels einer Begehung wurde diese vorhandenen Laubbäume überprüft und sowohl einzeln als auch in der Gesamtwirkung als schützenswert eingestuft. Der Kronenumfang wurde vermessen und die Gehölze – bis auf einen Baum, welcher der Zufahrt weichen muss – zum Erhalt festgesetzt.

Diese und weitere grünordnerische Festsetzungen wurden aus städtebaulichen Gründen gefasst. Gerade unter Berücksichtigung der ausgeräumten, strukturarmen landwirtschaftlich genutzten Landschaft kommt dem Vegetationsanteil im Geltungsbereich aus mehreren Gründen eine wesentliche Bedeutung zu.

So erfüllen Laubbäume eine Vielzahl wichtiger Funktionen. So sind sie im Sommer natürliche Schattenspende und sorgen, auch durch Verdunstung, für ein günstiges gesundheitsförderndes Kleinklima, während sie in der dunklen Jahreszeit durch den Abwurf ihrer Blätter Licht durchlassen. Laubbäume sind Lebensraum und Nahrung für viele Tierarten und leisten ihren Beitrag zum Natur- und Artenschutz. Sie binden CO₂ und fördern den Klimaschutz. Darüber hinaus verhindern sie, insbesondere in Hanglagen, den Bodenabtrag und fördern die Versickerung durch verzögerte Abgabe des Wassers an den Boden und damit ins Grundwasser.

Um eine ausreichende Durchgrünung der neuen Bauflächen zu erreichen, wird eine Mindestanzahl von einem Baum je angefangener 300 m² Grundstücksfläche festgesetzt. Im Bereich der Ortsrandeingrünung im Südosten und entlang der neuen Erschließungsstraße wird dies konkretisiert, indem Baumstandorte vorgegeben werden. Dadurch müssen auf diesen Grundstücken nicht mehr Bäume gepflanzt werden, aber die ungefähren Standorte sind vorgegeben. Im Bereich der Ortsrandeingrünung werden diese Bäume ergänzt durch zwei Reihen standortgerechter Sträucher, die auf Privatgrund anzupflanzen sind. Dies dient auch der ökologischen Aufwertung und Einbindung der Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild.

Ergänzt durch eine Ersatzpflicht bei Ausfall, die ein zukünftig mindestens gleichbleibendes Grünvolumen sicherstellen, tragen diese Festsetzungen dem Gebot zur Eingriffsminimierung Rechnung und sind daher im Grundsatz gerechtfertigt. Die Pflanzgebote werden durch eine Artenliste konkretisiert, um den ökologischen Wert der Pflanzungen sicherzustellen.

Entlang von Erschließungsstraßen und zur freien Landschaft sind als Gehölzpflanzungen nur Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. So werden „immergrüne Mauern“ verhindert, die durch monotone Nadel-, Zier- und Formgehölze (wie z.B. Scheinzypressen-, Fichten- und Thujahecken) entstehen. Im Gegensatz zu diesen haben Hecken aus heimischen Laubgehölzen eine Vielzahl positiver Funktionen. Sie sind Lebensraum für verschiedenste Vögel und bieten diesen Nahrung, sie sorgen für ein günstiges Kleinklima und Windschutz und filtern Staub und Abgase. Aus denselben Gründen werden nicht standortgerechte, immergrüne und wuchsdominante Gehölze grundsätzlich ausgeschlossen.

Klimawandelanpassung

- Begrünung als Hitzeschutz (Lufttemperatursenkung durch Verdunstung und Verschattung, insb. bei Hitzeperioden),
- Vegetation als Gesundheitsprävention
 - Verbesserung der Luftqualität durch Binden von Schadstoffen, CO₂ und Feinstaub
 - Reduktion von Lärm durch Schallabsorption
 - Insb. relevant aufgrund erhöhter Belastungen aus der intensiven Nutzung der umliegenden Landwirtschaftsflächen
- Wasserrückhalt
 - Abpuffernde Starkregenabflüsse durch Abfangen von Niederschlagswasser in den Baumkronen
 - Beitrag zur nachhaltigen Versickerungsfähigkeit des Bodens und damit zur Grundwasserneubildung

Biodiversität und Artenschutz

- Beitrag zum Erhalt der Biodiversität, gefördert durch die Vielfalt unterschiedlicher Vegetation
- Rückzugsorte für geschützte Arten möglich, da diese in der ausgeräumten Umgebung bereits verloren gegangen sind

Um die Versickerungsfähigkeit der Böden im Geltungsbereich zu erhalten, weitere Aufheizung durch versiegelte Flächen zu vermeiden und die Abkühlungseffekte durch Verdunstung zu unterstützen sollen die Flächen auf den Grundstücken wasseraufnahmefähig gestaltet werden. Grünflächen nehmen Wasser auf und kühlen im Sommer durch Verdunstung. Schotterflächen heizen sich tagsüber auf und geben die Wärme nachts wieder ab. Zudem liegt unter dem Schotter/ Kies in der Regel eine wasserundurchlässige Folie, welche Pflanzenwachstum verhindert, aber gleichzeitig auch die Versickerung stoppt. Damit wird der Oberflächenabfluss verstärkt und der Grundwasserstand sinkt tendenziell ab. Inzwischen werden Schottergärten als bauliche Anlagen betrachtet, die letztlich zu nichts anderem als einer Versiegelung führen.

Selbst wenn Schotterflächen wasserdurchlässig gestaltet werden, fehlen die kühlenden Effekte durch Verdunstung. Schotterflächen bieten auch kein Nahrungsangebot für beispielsweise Bienen. Zur Anpassung an den Klimawandel sind daher begrünte Fläche und Gehölze, vor allem Laubgehölze, vorzuziehen.

Die Festsetzungen berücksichtigen Minimierungspotenziale für die zu erwartenden Eingriffe. Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs.6 Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Bestandteilen sind nicht zu erwarten.

5.7.2 *Ausgleichsbedarf (Ausgleichsfläche, Ökokonto)*

Die Ausgleichsberechnung findet sich unter Ziffer 6.2 des Umweltberichts.

5.8 **Flächenbilanz**

Eine Flächenbilanz findet sich unter Ziffer 6.2 des Umweltberichts.

6. **Artenschutz und Klimaschutz, Klimaanpassung**

Es wurde eine artenschutzrechtliche Relevanzprüfung durchgeführt, die **Anlage 1** zum gegenständlichen Bebauungsplan ist.

Der Klimaschutz ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen in der Abwägung zu berücksichtigen. Den Erfordernissen des Klimaschutzes ist sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung zu tragen.

Wichtigste Handlungsfelder sind damit die Anpassung an zukünftige klimawandelbedingte Extremwetterereignisse und Maßnahmen zum Schutz des Klimas, wie die Verringerung des CO₂- Ausstoßes und die Bindung von CO₂ aus der Atmosphäre durch Vegetation.

Die nachfolgende Tabelle fasst Planungsziele und Festsetzungen mit klimabezogenen Aspekten als Ergebnis der Abwägung zusammen:

Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel	Berücksichtigung
<p>Hitzebelastung (z.B. Baumaterialien, Topografie, Bebauungsstruktur, vorherrschende Wetterlagen, Freiflächen ohne Emissionen, Gewässer, Grünflächen mit niedriger Vegetation, an Hitze angepasste Fahrbahnbeläge)</p>	<p>Baumpflanzungen entlang der Parsbergstraße sowie Schaffung einer Ortsrandeingrünung mit Bäumen und Sträuchern sowie Festsetzung von Mindestpflanzungen, dadurch Verringerung der Aufheizung von Gebäuden und versiegelten Flächen durch Verschattung und Erhöhung der Verdunstung und Luftfeuchtigkeit,</p>
<p>Extreme Niederschläge (z.B. Versiegelung, Kapazität der Infrastruktur, Retentionsflächen, Anpassung der Kanalisation, Sicherung privater und öffentlicher Gebäude, Beseitigung von Abflusshindernissen, Bodenschutz, Hochwasserschutz)</p>	<p>Reduzierung der versiegelten Fläche: Begrenzung der höchstzulässigen Grundflächenzahl, Verbot von Schotterflächen in den Gärten, unbebaute Flächen bebauter Grundstücke sind wasseraufnahmefähig zu gestalten, Verwendung versickerungsfähiger Beläge, dadurch Minimierung des Abflusses von Regenwasser aus dem Baugebiet</p>
Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegen wirken (Klimaschutz)	Berücksichtigung
<p>Energieeinsparung/ Nutzung regenerativer Energien (z.B. Wärmedämmung, Nutzung erneuerbarer Energien, installierbare erneuerbare Energieanlagen, Anschluss an Fernwärmenetz, Verbesserung der Verkehrssituation, Anbindung an ÖPNV, Radwegenetz, Strahlungsbilanz: Reflexion und Absorption)</p>	<p>Überwiegende West-Ost-Ausrichtung der Gebäude und Festsetzung günstiger Dachformen, dadurch Verbesserung der Voraussetzungen für die Nutzung von Solarenergie</p>
<p>Vermeidung von CO₂ Emissionen durch MIV und Förderung der CO₂ Bindung (z.B. Treibhausgase, Verbrennungsprozesse in privaten Haushalten, Industrie, Verkehr, CO₂ neutrale Materialien)</p>	<p>Förderung der CO₂-Bindung durch Nachpflanzung von Gehölzen, geringe gegenseitige Verschattung von Gebäuden, dadurch bessere Nutzung natürlicher Wärme</p>

7. Hinweise zur Umsetzung

7.1.1 Oberflächenwasserbeseitigung

Von den einzelnen Bauwerbern ist zu prüfen, ob die Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV) Anwendung findet oder ob eine erlaubnispflichtige Benutzung vorliegt. Die Anforderungen an das erlaubnisfreie schadlose Versickern von Niederschlagswasser sind der NWFreiV und den dazugehörigen technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW) zu entnehmen. Anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser ist bevorzugt oberflächlich über die belebten Bodenzone zu versickern. Bei Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen sind die Merkblätter DWA M 153 und DWA-A 138 zu beachten.

Auf die Möglichkeit der Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser zur Gartenbewässerung und Toilettenspülung wird hingewiesen. Der Bau von Regenwassernutzungsanlagen ist dem Landratsamt und dem Wasserversorger anzuzeigen (§ 13 Abs. 3 TrinkwV; § 3 Abs. 2 AVBWasserV). Es ist sicherzustellen, dass keine

Rückwirkungen auf das öffentliche Wasserversorgungsnetz entstehen.

7.1.2 *Immissionsschutz*

Durch die angrenzende landwirtschaftliche Nutzung ist mit Staub-, Geruchs- bzw. Lärmimmissionen zu rechnen. Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung der landwirtschaftlich genutzten Flächen muss auch zukünftig gewährleistet sein. Ferner befinden sich östlich des Plangebiets zwei landwirtschaftliche Lagerhallen.

7.1.3 *Brandschutz*

Die überbaubaren Flächen sind deutlich weniger als 50 Meter von der neuen öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, weshalb keine besonderen Festsetzungen zum Brandschutz erforderlich sind. Die Zufahrt für Feuerwehr- und Rettungsfahrzeuge erfolgt über die neu vorgesehene öffentliche Verkehrsfläche.

7.1.4 *Altlasten*

Altlasten durch Auffüllungen oder sonstige Bodenverunreinigungen sind der Gemeinde nicht bekannt. Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die sich z.B. aus einer gewerblichen Vornutzung des Geländes oder aus Auffüllungen ableiten lassen.

Anlagen

Anlage 1: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung

Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung vom 15.02.2026, Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München

Gemeinde

Alling, den

.....
Stefan Joachimsthaler, Erster Bürgermeister